

Überbauungsplan Halda – Bühel

Inhaltsverzeichnis

Überbauungsplan Halda – Bühel vom 07.01.2008	Seite 2-11
Nachtrag Überbauungsplan Halda – Bühel vom 06.05.2008	Seite 12-16



TRIESENBERG

Gemeinde Triesenberg

Überbauungsplan Halda - Bühel

Triesenberger Parzellen Nr. 2058 und Nr. 2061

Genehmigungsvermerke:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 03.07.2007
Zur öffentlichen Planaufgabe gebracht: 20.09.2007 - 03.10.2007
Von der Regierung des FL genehmigt am: 27.11.2007
Amtlich kundgemacht am: 07.12.2007
In Rechtskraft getreten am: 07.01.2008

Triesenberg, 5. Oktober 2007

Gemeinde Triesenberg



Hubert Sele, Vorsteher

Vaduz, 27. November 2007

RA 2007/3136-3035

Regierung des Fürstentums Liechtensteins



Otmar Hasler, Regierungschef



Landflächen:	
Parz. 2058	3'984 m ²
Parz. 2061	3'314 m ²

Überbaubare Landflächen	
Parz. 2058	2'974 m ²
Parz. 2061	3'314 m ²
Gesamtfläche	6'288 m ²

Ausnutzungsziffer	0.65
Bonus Überbauungsplan	20%
Neue Ausnutzungsziffer	0.78

Max. Bruttogeschossfläche mit ÜB	
Gesamtfläche	2'888 m ²
Neue Ausnutzungsziffer	0.78
MAX. BGF	4'904 m ²

BGF Terrassensiedlung	2'026 m ²
BGF Doppelhäuser	1'480 m ²
BGF Mehrfamilienhaus	576 m ²
BGF Wohn u. Gewerbehau	822 m ²
Total BGF	4'904 m ²

Parz. 2058 "Halda"	
Landfläche Parz. 2058	2'974 m ²
Ausnutzung auf Parz. 2058	0.78
BGF auf Parz. 2058	2'320 m ²
BGF Verlagerung	+ 528 m ²
BGF Total	2'848 m ²

Parz. 2061 "Bühel"	
Landfläche Parz. 2061	3'314 m ²
Ausnutzung auf Parz. 2061	0.78
BGF auf Parz. 2061	2'584 m ²
BGF Verlagerung	- 528 m ²
BGF Total	2'056 m ²

Parkplatzberechnung	
Parzelle 2058	
11 Wohneinheiten Terrassenhaus	11GP 11AP
1 Wohn u. Geschäftshaus	1GP 1AP
Bürofläche 180m ²	3GP 3AP
Total notwendige	15GP 15AP

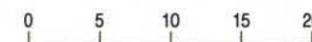
Parkgarage	24GP
Einzelgaragen	4GP
Aussenparkplätze Haus	5AP
Total vorhanden	28GP 5AP

Parzelle 2061	
8 Wohneinheiten Doppelhäuser	8GP 8AP
4 Wohneinheiten Mehrfamilienhaus	4GP 4AP
Total notwendig	12GP 12AP

Parkgarage	12GP
Aussenparkplätze	13AP
Total vorhanden	12GP 13AP

4G 4A

24GP 1AP



BAUVORSCHRIFTEN

1. Ausgangslage

Auf Begehren der Grundeigentümer erlässt der Gemeinderat auf der Grundlage von Art. 10 ff des Baugesetzes vom 10. September 1947, LGBl. 1947 Nr. 44, in der geltenden Fassung (LR 701.0) sowie auf der Grundlage der Gemeindebauordnung für das Rheintalseitige Gemeindegebiet den Überbauungsplan Halda-Bühel, Triesenberg.

2. Grundeigentümer des Areals

Das Areal umfasst die Grundstücke Triesenberger Parzelle Nr. 2058 (Halda), im Eigentum von [REDACTED] [REDACTED] mit einer Landfläche von 3984 m². Davon liegen 2977 m² in der Wohnzone und 1007 m² im Übrigen Gemeindegebiet.

und

Triesenberger Parzelle Nr. 2061 (Bühel), im Eigentum von [REDACTED] [REDACTED], mit einer Landfläche von 3341 m².

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

sind mit der Überbauung und dem Verkauf der beiden Parzellen bevollmächtigt.

3. Bestandteile des Überbauungsplanes

Folgende Grundlagen im Mst. 1:500, welche durch das Architekturbüro Hasler AG, Landstrasse 35, 9490 Vaduz, mit Datum vom 11.06.2007 verfasst wurden, bilden einen integrierenden Bestandteil des Überbauungsplanes.

- Überbauungsplan mit Berechnung Bruttogeschossflächen / Parkierung Mst. 1:500
- Schema Schnitt und Ansicht Mst. 1:500
- Umgebung Mst. 1:500
- Gefahrenkarte / Werkleitung Mst. 1:500
- Schema Grundrisse Mst. 1:500
- Modellfotos
- Modell, Mst. 1:500

4. Bauvorschriften

- 4.1 Die Triesenberger Parzelle Nr. 2061 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 2058 liegen gemäss Zonenplan in der Wohnzone. Für die Überbauung gelten die Bauvorschriften der Gemeindebauordnung Triesenberg und des Baugesetzes, soweit sie nicht durch nachstehende spezielle Bauvorschriften abgeändert sind. Neben den im Überbauungsplan mit zugehörigen Bauvorschriften aufgestellten Grundsätzen gilt die Verpflichtung einer einheitlichen Gestaltung für Bauten und Umgebung, der Nachweis hoher Architekturqualität und die Auflage, das Baugesuch bereits im Vorprojekt der Gemeindebaubehörde und der Landeskommission Art. 17ter Baugesetz zur endgültigen Festlegung der Konstruktions- und Materialwahl sowie Gestaltung vorzulegen.

- 4.2 Die max. Gebäudegrundmasse der Hauptbaukörper und der Untergeschosse sind durch Baubegrenzungslinien definiert. Die baugesetzlichen Strassenabstände werden durch die im Überbauungsplan festgelegten Masse ersetzt.
- 4.3 Die baurechtlichen Gebäudehöhen werden aufgehoben und durch die im Überbauungsplan festgelegten Masse ersetzt.
- 4.4 Die max. Ausnutzungsziffer beträgt einschliesslich des Überbauungsplanbonus 0,78. Eine Verlagerung der Ausnutzung von Parzelle Nr. 2061 (Bühel) auf Parzelle Nr. 2058 (Halda) im Ausmass von ca. 528 m² BGF ist zulässig.
- 4.5 Die für die geplanten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten erforderlichen Garagen- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind gemäss Verordnung zum Baugesetz zu erstellen.
- 4.6 Der nordwestliche Teil der Parzelle Nr. 2058 liegt in der blauen Naturgefahrenzone. Das Bauvorhaben ist im betreffenden Bereich der gegebenen Gefährdung entsprechend zu konzipieren.
- 4.7 In dem im Übrigen Gemeindegebiet befindlichen Teil der Parzelle Nr. 2058 sind im Überbauungsplan entlang der Gemeindestrasse vier Längsparkplätze für Besucher vorgesehen. Diese Abstellplätze werden zusätzlich zur baurechtlich vorgeschriebenen Pflichtanzahl erstellt.
- 4.8 Die Umgebung der Überbauung ist ^{Umgebungsplan} möglichst entsprechend dem heutigen Bestand (Wiesen und hochstämmige Obstbäume) zu gestalten. Das gewachsene Gelände ist in seinem Charakter und Verlauf möglichst zu erhalten, Terrassierungen für Sitzplätze oder Stützmauern sind ausgeschlossen. Einfriedungen mit Gartenzäunen und Lebhägen sind nicht zulässig. Die definitive Gestaltung wird im Rahmen des Vorprojektes von den Baubehörden gemeinsam mit den Bauwerbern festgelegt.
- 4.9 Für einen gemeinsamen Kinderspielplatz wird an geeigneter Stelle eine Sondernutzungsfläche ausgeschieden und mit den erforderlichen Einrichtungen und Geräten ausgestattet.
- 4.10 Für die Überbauung ist das in den Plänen und dem Modell aufgezeigte kubische und architektonische Konzept verbindlich. Geringfügige Abweichungen sind mit Bewilligung der Baubehörden ohne neuerliches Planaufgabeverfahren zulässig, sofern dadurch die Überbauungsidee nicht wesentlich geändert wird und die Änderungen eine zumindest gleichwertige Lösung darstellen. Es ist eine einheitliche architektonische Gestaltung zu erzielen.

5. Vereinbarungen

- 5.1 Auf Parzelle Nr. 2058 (Halda) ist im südöstlichen Bereich als Weiterführung der bestehenden Hauszufahrt ein Fussweg als Verbindung zwischen der Landstrasse von Vaduz und der Gemeindestrasse im Bühel zu erstellen. Dieser Fussweg steht der Öffentlichkeit zur Verfügung (Dienstbarkeit eines öffentlichen Fusswegrechtes) und wird von den Grundeigentümern auf eigene Kosten erstellt. Der Unterhalt des Weges erfolgt durch die Gemeinde.
- 5.2 Der Erwerb der im Überbauungsplan in den oberen Vorbereich der Halda-Überbauung einbezogenen Fläche des ehemaligen Ausstellplatzes entlang der Schlossstrasse (Parzelle Nr. 1685) ist Aufgabe der Bauwerber. Ebenso geht die Versetzung des dort befindlichen "Willkommensschildes" der Gemeinde Triesenberg zu Lasten der Bauwerber.

- 5.3 Im südöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 2061 (Bühel) wird entlang der "Bühelstrasse" die für Wendezwecke erforderliche Landfläche von den Bauwerbern der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Dieses Recht wird als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.
- 5.4 Über die Parzelle Nr. 2058 verläuft die verrohrte Ableitung des Erlenbaches. Zur Realisierung der geplanten Überbauung ist eine Verlegung dieser Bachableitung erforderlich. Die Kosten für diese Massnahme (Planung, Bau wie auch die erforderlichen Verträge) sind vollumfänglich von den Bauwerbern zu tragen. Das neue Trasse der Bachableitung ist so zu wählen, dass die Leitung für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten jederzeit zugänglich ist. Kunstbauten wie Stützmauern etc. werden auf der Leitungstrasse keine toleriert. Das neu gewählte Ableitungskonzept bedarf der Bewilligung durch das Tiefbauamt. Die langfristige Sicherstellung der Bachableitung wie auch Haftungsansprüche, Regelung künftiger Sanierungsarbeiten etc. sind in einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.
- 5.5 Die über die Parzelle Nr. 2058 verlaufende Kanalisationsleitung wird auf Kosten der Gemeinde verlegt werden. Der diesbezügliche Dienstbarkeitsvertrag für das Durchleitungsrecht ist anzupassen. Die neue Linienführung der Kanalisation ist so zu wählen, dass die kanalisationstechnischen Vorgaben eingehalten werden können.

6. Realisierung und Befristung

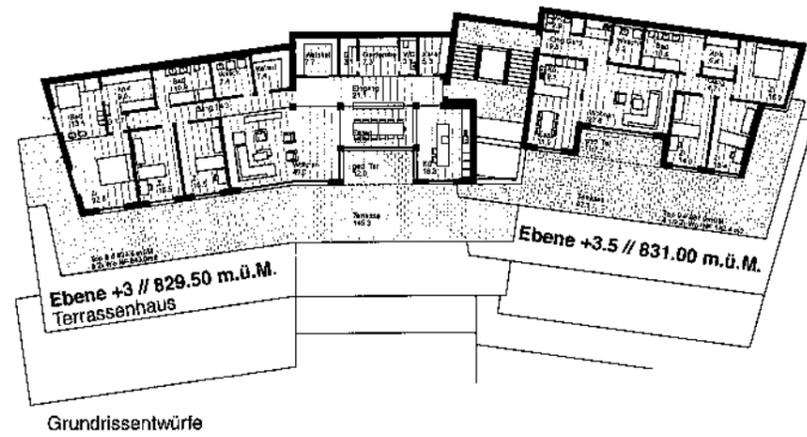
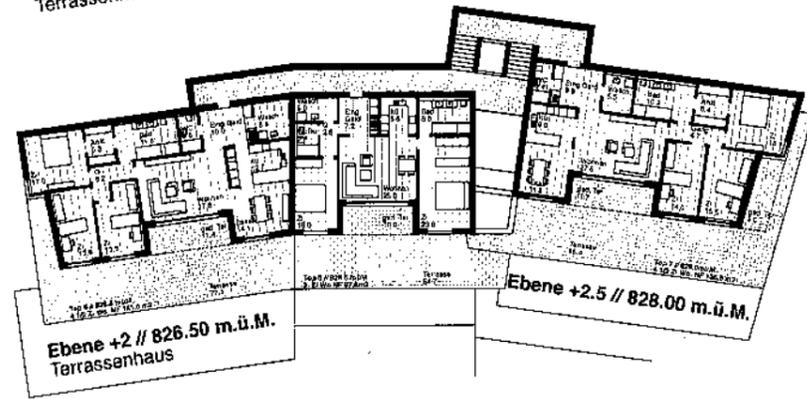
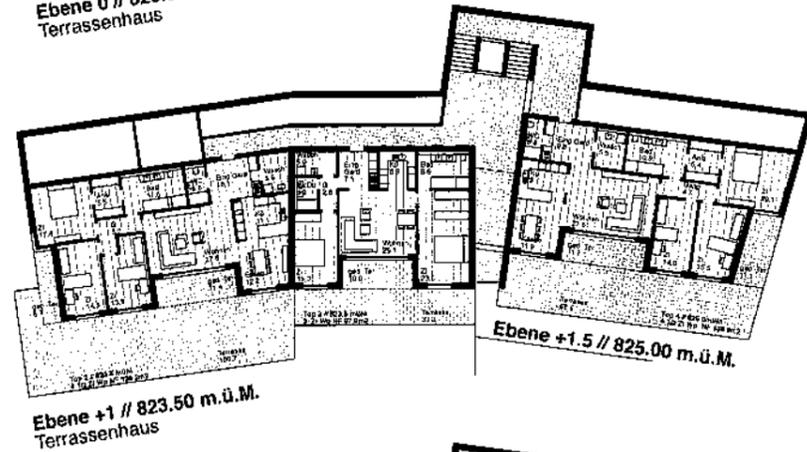
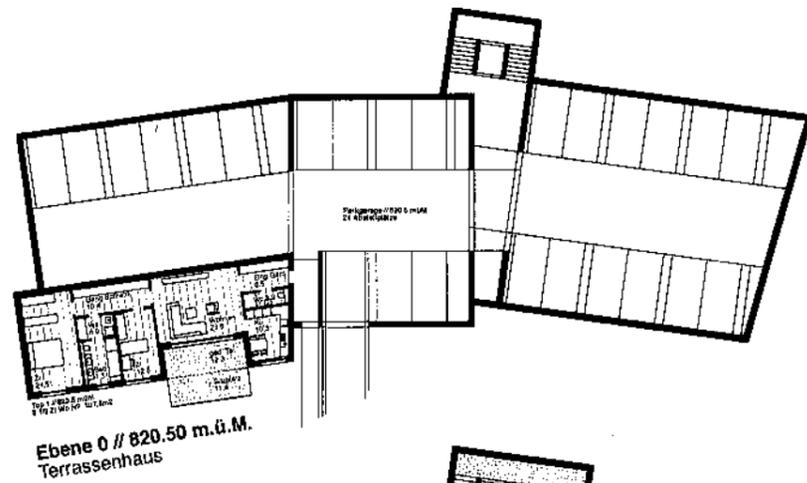
Der vorliegende Überbauungsplan bildet die Grundlage für das Baubewilligungsverfahren der einzelnen Etappen. Die Realisierung der Gesamtüberbauung ist innert 10 Jahren abzuschliessen. Nach diesem Zeitraum erlischt für jene Parzellen, die nicht bebaut wurden, die Rechtskraft des Überbauungskonzeptes. Bei einer erst teilweisen Umsetzung des Überbauungsplanes ist dann eine Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung durchzuführen. Die Gemeinde- und Landesbehörden können eine allfällige Verlängerung dieser Frist gestatten oder eine Ergänzung dieses Überbauungsplanes verfügen, was ein neuerliches Überbauungsplanverfahren erfordert. Für die ausgeführten Bauten und Anlagen behält der Überbauungsplan als Bewilligungsgrundlage seine Rechtskraft.



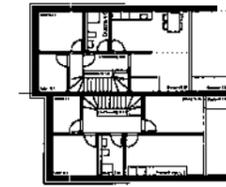
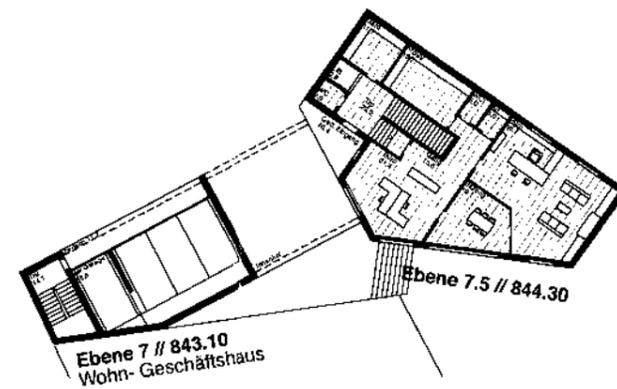
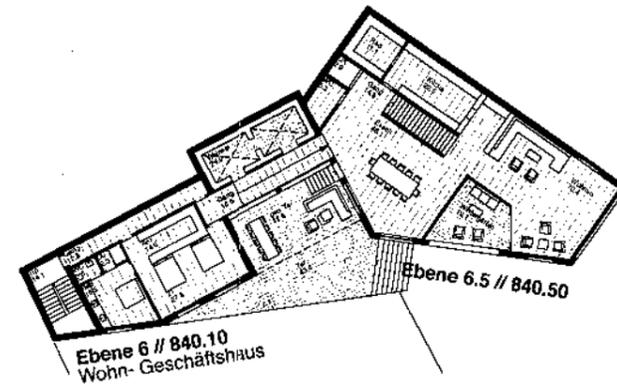
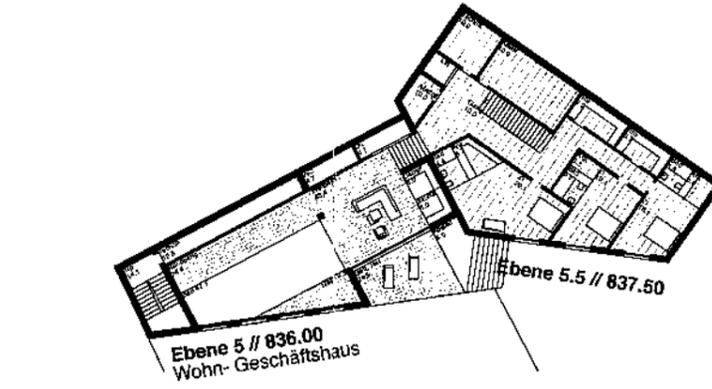
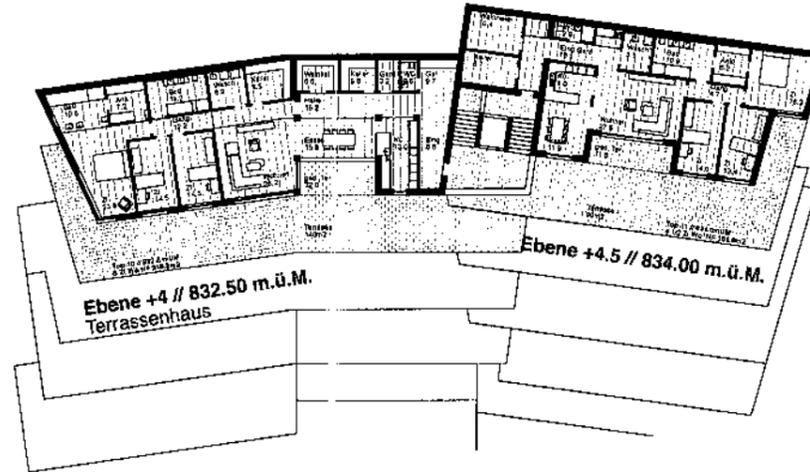
Legende:

- Planungsperimeter
- 470.80 Gebäudehöhen - Traufe / Terrassen / Vorplätze
- 858.00 Best. Geländepunkt
- GH max. 8.50 maximale Gebäudehöhe ab gew. Terrain
- P Autoabstellplätze
- Umgebung begrünt
- Terrassen
- Terrassen begrünt
- Verkehrsflächen und Erschliessung





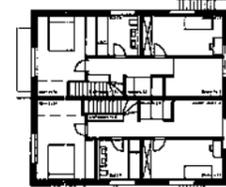
Grundrissentwürfe



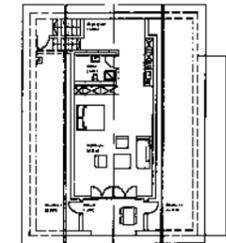
Untergeschoss
 Doppelhaus



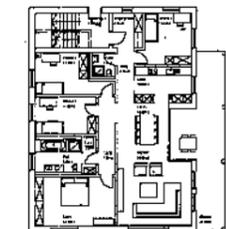
Erdgeschoss
 Doppelhaus



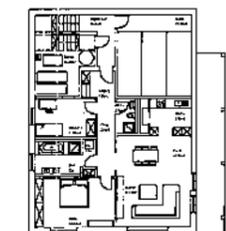
Obergeschoss
 Doppelhaus



Dachgeschoss
 Mehrfamilienhaus



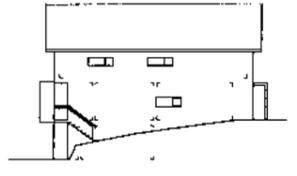
Erd- Obergeschoss
 Mehrfamilienhaus



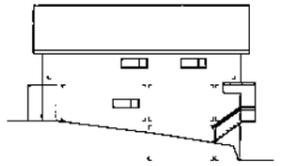
Untergeschoss
 Mehrfamilienhaus



Ansicht Süd
 Doppelhaus



Ansicht Ost
 Doppelhaus



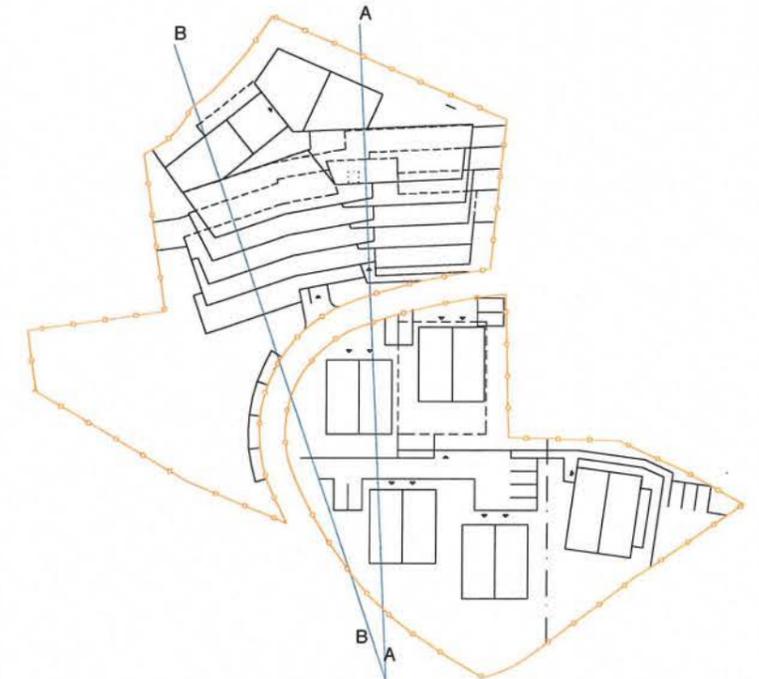
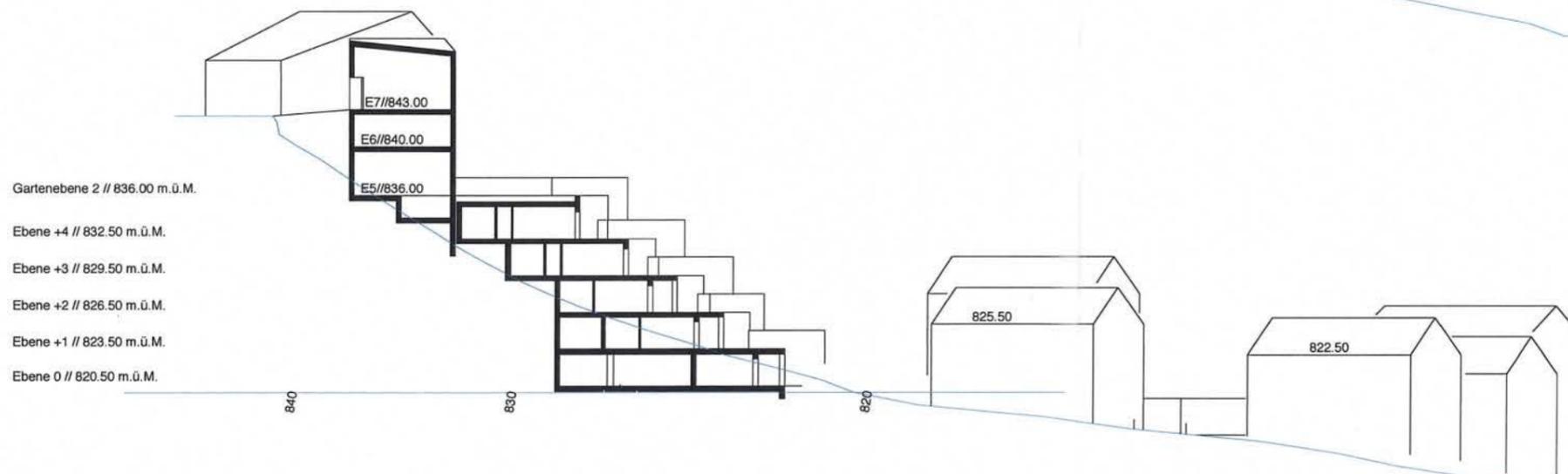
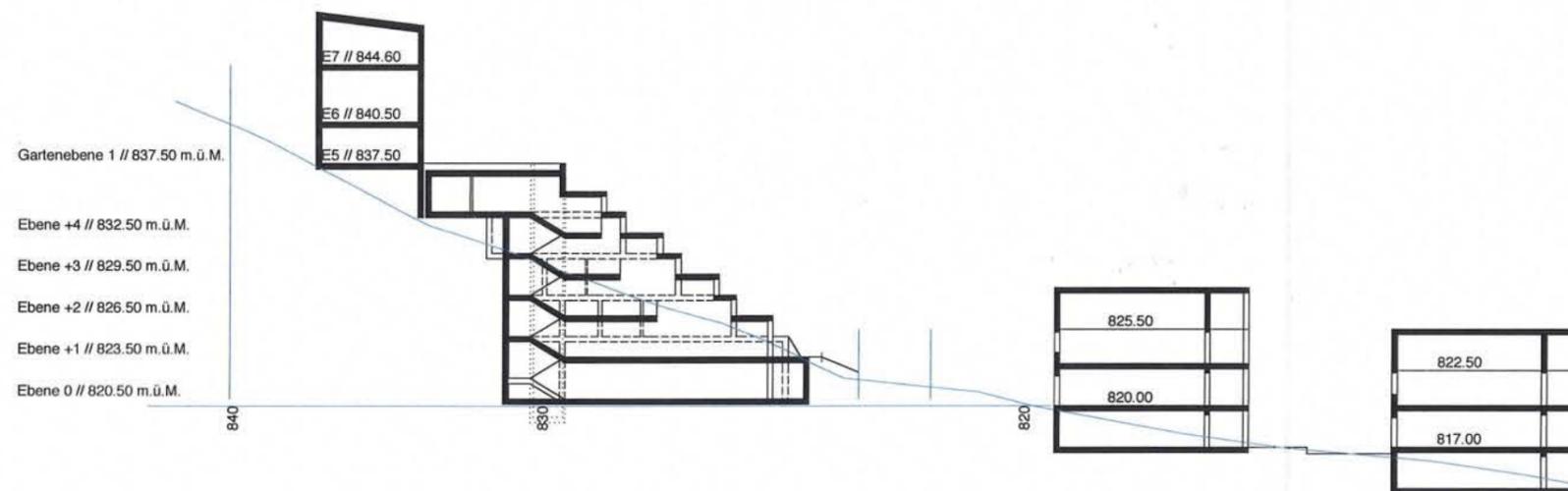
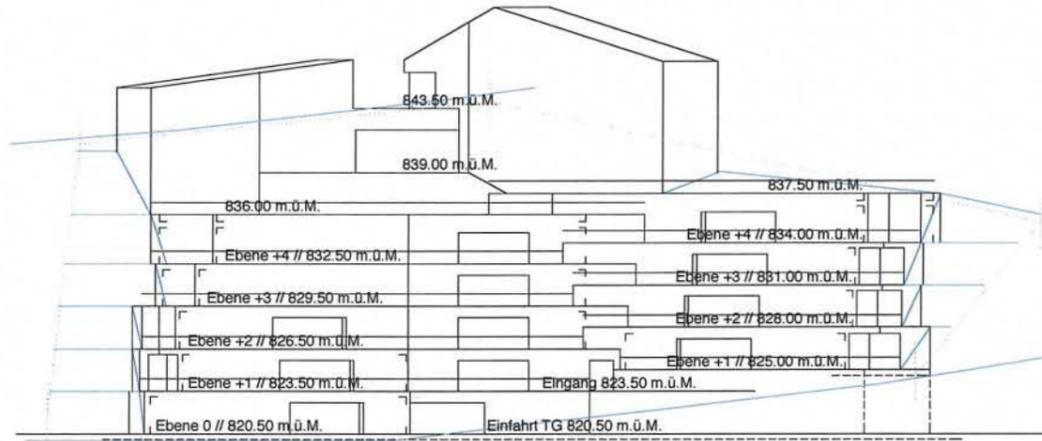
Ansicht West
 Doppelhaus

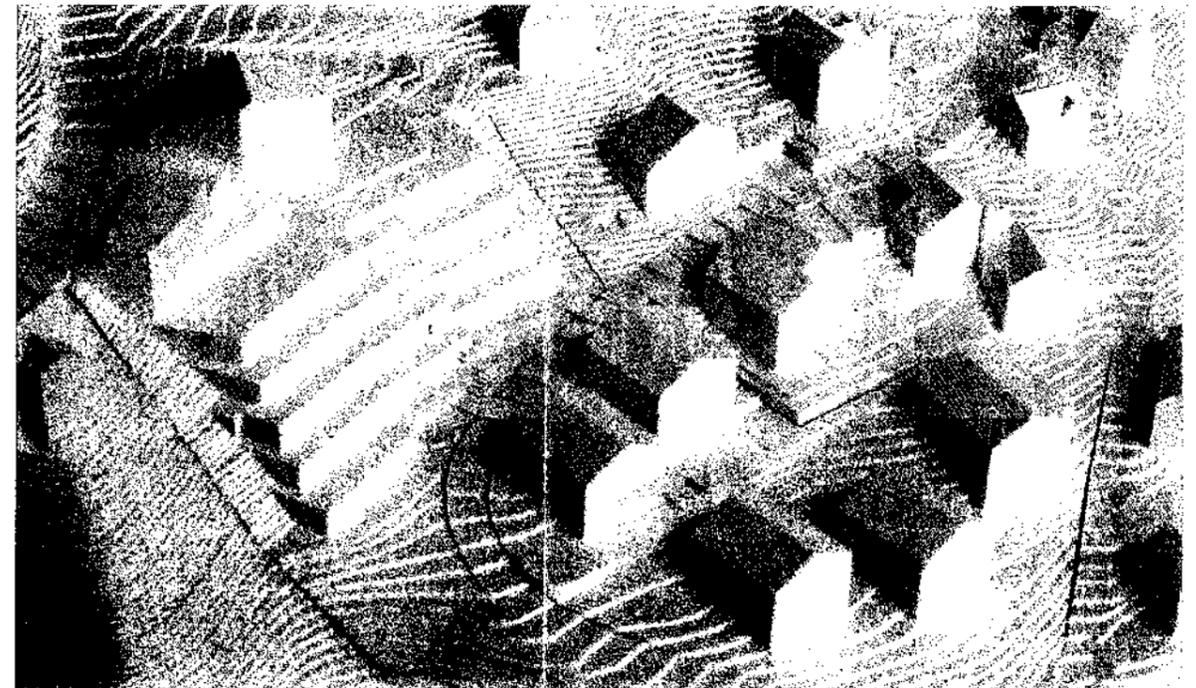
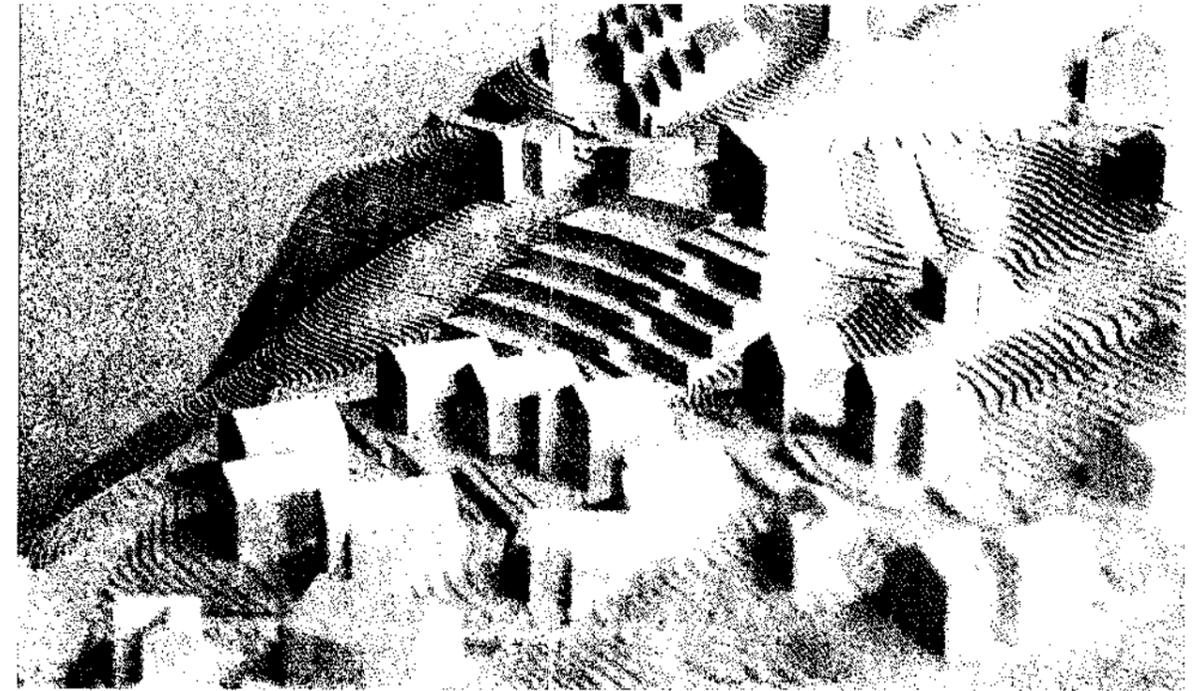
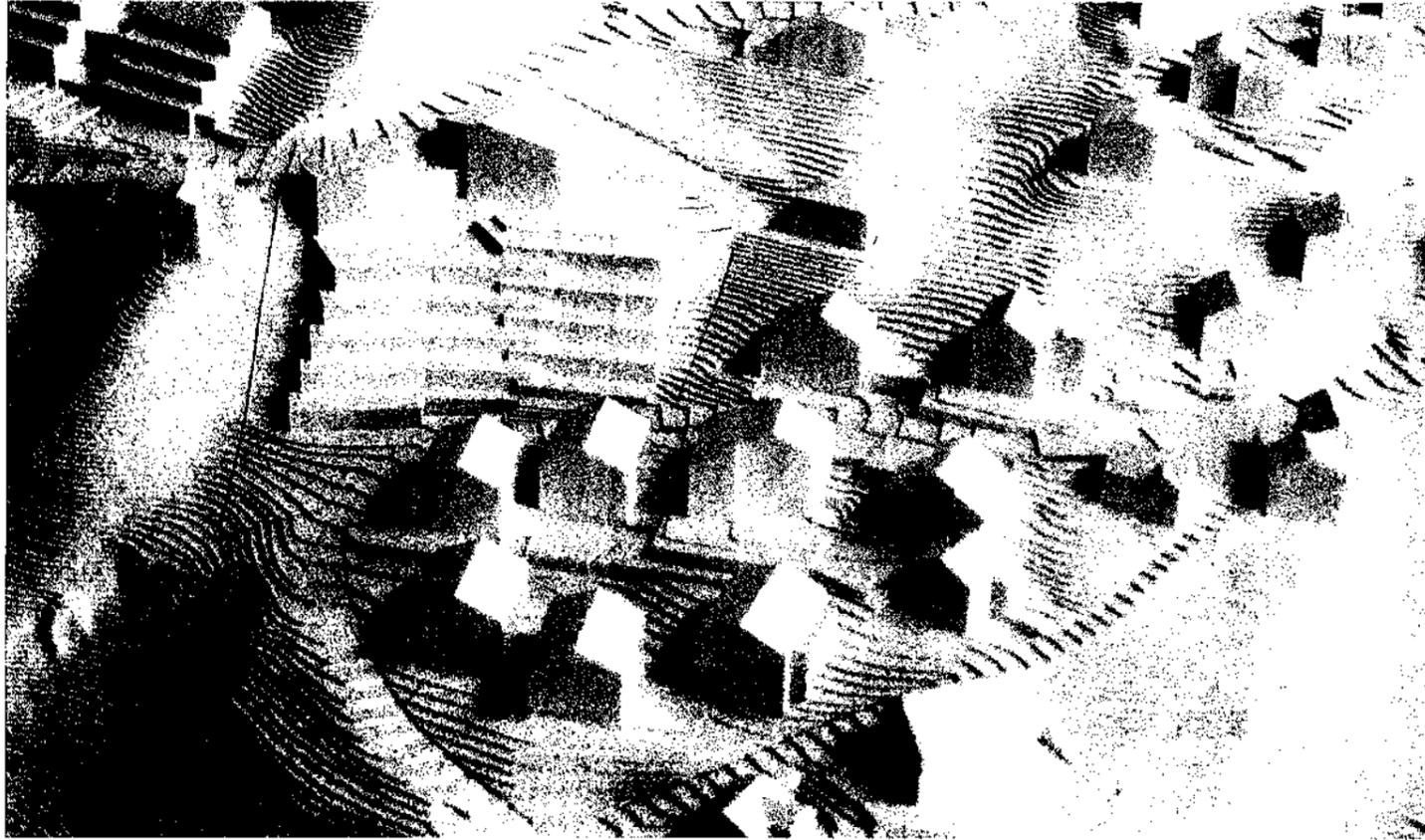


Ansicht Süd
 Mehrfamilienhaus



Ansicht Ost
 Mehrfamilienhaus







TRIESENBERG

Gemeinde Triesenberg

Nachtrag Überbauungsplan Halda-Bühel

Triesenberger Parzellen Nr. 2058 und Nr. 2061
(Überbauungsplan am 7. Januar 2008 in Rechtskraft getreten)

Genehmigungsvermerke:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 22. April 2008

Triesenberg, *29. April 2008*

Vaduz, *6. Mai 2008*

Gemeinde Triesenberg

Hubert Sele, Vorsteher



Regierung des Fürstentums Liechtenstein

Otmar Hasler, Regierungschef





Landflächen:	
Parz. 2058	3'984 m ²
Parz. 2061	3'314 m ²

Überbaubare Landflächen	
Parz. 2058	2'974 m ²
Parz. 2061	3'314 m ²
Gesamtfläche	6'288 m ²

Ausnutzungsziffer	0.65
Bonus Überbauungsplan	20%
Neue Ausnutzungsziffer	0.78

Max. Bruttogeschossfläche mit ÜB	
Gesamtfläche	6'288 m ²
Neue Ausnutzungsziffer	0.78
MAX. BGF	4'904 m ²

BGF Terrassensiedlung	2'054 m ²
BGF Doppelhäuser	1'480 m ²
BGF Mehrfamilienhaus	518 m ²
BGF Wohn u. Gewerbehau.	850 m ²
Total BGF	4'902 m ²

Parz. 2058 "Halda"	
Landfläche Parz. 2058	2'974 m ²
Ausnutzung auf Parz. 2058	0.78
BGF auf Parz. 2058	2'320 m ²
BGF Verlagerung ca.	+ 586 m ²
BGF Total ca.	2'906 m ²

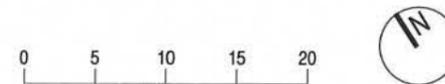
Parz. 2061 "Bühel"	
Landfläche Parz. 2061	3'314 m ²
Ausnutzung auf Parz. 2061	0.78
BGF auf Parz. 2061	2'584 m ²
BGF Verlagerung	- 586 m ²
BGF Total	1'998 m ²

Parkplatzberechnung	
Parzelle 2058	
11 Wohneinheiten Terrassenhaus	11GP 11AP
1 Wohn u. Geschäftshaus	1GP 1AP
Bürofläche 180m ²	3GP 3AP
Total notwendige	15GP 15AP

Parkgarage	24GP
Einzelgaragen	4GP
Aussenparkplätze Haus	5AP
Total vorhanden	28GP 5AP

Parzelle 2061	
8 Wohneinheiten Doppelhäuser	8GP 8AP
4 Wohneinheiten Mehrfamilienhaus	4GP 4AP
Total notwendig	12GP 12AP

Parkgarage	12GP
Aussenparkplätze	13AP
Total vorhanden	12GP 13AP



BAUVORSCHRIFTEN

1. Ausgangslage

Das Hochbauamt hat im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens festgestellt, dass der genehmigte Überbauungsplan die unzulässige Situierung von drei Aussenparkplätzen im "Übrigen Gemeindegebiet" enthält.

2. Grundeigentümer des Areals

Das Areal umfasst die Grundstücke

Triesenberger Parzelle Nr. 2058 (Halda), im Eigentum von [REDACTED]

[REDACTED] mit einer Landfläche von 3 984 m². Davon liegen 2 977 m² in der Wohnzone und 1 007 m² im "Übrigen Gemeindegebiet".

und

Triesenberger Parzelle Nr. 2061 (Bühel), im Eigentum von [REDACTED]

[REDACTED] mit einer Landfläche von 3 341 m².

[REDACTED]

sind mit der Überbauung und dem Verkauf der beiden Parzellen bevollmächtigt.

3. Bestandteile des Nachtrages Überbauungsplan

Folgende Grundlagen im Mst. 1:500, welche durch das Architekturbüro Hasler AG, Landstrasse 35, 9490 Vaduz, mit Datum vom 16. April 2008 verfasst wurden, bilden einen integrierenden Bestandteil des Nachtrages Überbauungsplan.

- Überbauungsplan mit Berechnung Bruttogeschossflächen / Parkierung Mst. 1:500
- Umgebung Mst. 1:500
- Gefahrenkarte / Werkleitung Mst. 1:500

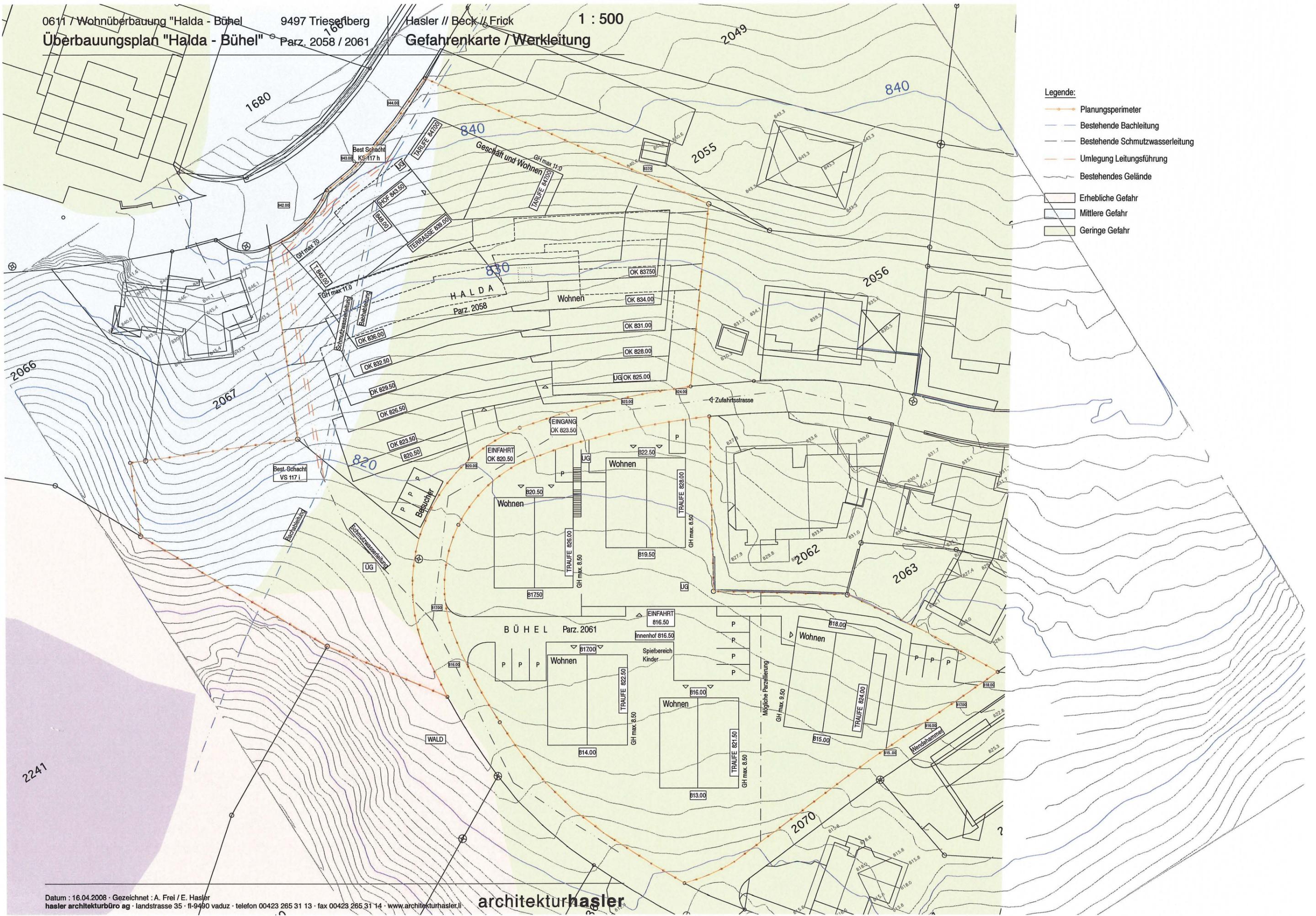
4. Nachtrag bzw. Korrektur Bauvorschriften

Folgender Text unter Punkt 4.7 des bewilligten Überbauungsplanes wird ersetzt:

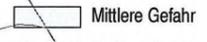
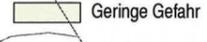
~~In dem im Übrigen Gemeindegebiet befindlichen Teil der Parzelle Nr. 2058 sind im Überbauungsplan entlang der Gemeindestrasse vier Längsparkplätze für Besucher vorgesehen. Diese Abstellplätze werden zusätzlich zur baurechtlich vorgeschriebenen Pflichtanzahl erstellt.~~

Punkt 4.7 wird mit folgendem neuen Text ersetzt:

In dem im Übrigen Gemeindegebiet befindlichen Teil der Parzelle Nr. 2058 sind im Überbauungsplan keine Parkplätze vorgesehen. Die drei Besucherparkplätze befinden sich im Bebauungsgebiet. Ein zusätzlicher Besucherparkplatz und ein IV-Parkplatz befinden sich innerhalb der Tiefgarage. Sämtliche 5 Besucherparkplätze werden zusätzlich zur baurechtlich vorgeschriebenen Pflichtanzahl erstellt und in der Stockwerkbegründung der Allgemeinheit zugeteilt.



Legende:

-  Planungsperimeter
-  Bestehende Bachleitung
-  Bestehende Schmutzwasserleitung
-  Umlegung Leitungsführung
-  Bestehendes Gelände
-  Erhebliche Gefahr
-  Mittlere Gefahr
-  Geringe Gefahr



- Legende:**
- Planungsperimeter
 - Gebäudehöhen - Traufe / Terrassen / Vorplätze
 - Best. Geländepunkt
 - GH max. 8.50 maximale Gebäudehöhe ab gew. Terrain
 - P Autoabstellplätze
 - Umgebung begrünt
 - Terrassen
 - Terrassen begrünt
 - Verkehrsflächen und Erschliessung

